A

SUMMARY

OF THE

LAW OF LANDLORD & TENANT.

BY

MR C. N. PESTANJEE

Bombay:

PRINTED AT THE "FORT PRINTING PRESS,"
BY
COWASJEE PESTANJEE.

1874.

A

SUMMARY

OF THE

LAW OF LANDLORD & TENANT.

BY

MR. C. N. PESTANJEE.

Bombay:

PRINTED AT THE "FORT PRINTING PRESS,"

BY

COWASJEE PESTANJEE.

1874.

ઘરધણી તથા ભાડુતોને
લગતા કાયદા;

લખણાંર,

મી૦ ખરશેદજી નશરવાનજી પેશતનજી.



મુંબઈ:
"ફોર્ટ પ્રિન્ટિંગ પ્રેસ"માં કાવશજી પેશતનજીએ છાપ્યું છે.

ઈ૦ સ૦ ૧૮૭૪.

પ્રસતાવના.

ઘરધણી તથા ભાડુતોને લગતા મુખ્યમુખ્ય બહેના કાયદા પોતાના દેશી ભાઇબંધોને સમજ પડે એવી રીતે સેહેલા અને સંક્ષેપ આકારમાં તેમની હજુર મેલવાનું ભારે કામ મારા કરતાં કોઇ વધારે લાયક વીદીઆરથીએ માથે લીધું હોતતો તે વધારે લાયક રીતે પાર ઉતરત.

દેશી ઘરધણી તથા ભાડુતોનો મોટો ભાગ એ કાયદા પુરેપુરા જાણતો નથી એ વાત કોઇથી ના પાડી શકાશે નહીં. એથી કરી, ઘણું કરી નજીવાં કારણોથી એમના વચે વાંધા પડેછે, વાંધા પડતાં બોલચાલ થાયછે, બોલચાલ પરથી વઢવઢ થાયછે, ને એ રીતે છેવટે 'કોરટ' ચડતા વાના બંને વચેના ભાંજગડનો નીવેડો આવતો નથી.

આટલા માટે, આ નાહનું પુસતક લખવાની મતલબ એટલીજ છે કે એમાં જે ટુંક સાર સમાવીઓ છે તે ઉપરથી બંને વરગ પોતાની અગત જોગ કરજો જાણે, અને તેમ થવાથી, એમના વચે વખતે વખત પડતા હજાર અને એક કીસમના વાંધામાં કંઈક ઘટાડો થાય. એવા વાંધા આ પુસતકનો અભીઆસ કરવાથી હવે એકદમજ મટી જશે, અથવા તેમને લગતી બાબદોની સલાહ લેવા થકી હવેથી વકીલને બારણે જવું પડશેજ નહીં, એમતો કેહેવાઇ શકાશેજ નહીં; તોપણ, બનાવનાર એટલુંતો નકી માનેછે કે, એવાં વધુ પુસતકો બાહેર પડવાથી વકીલની સલાહ લેવાની ઘણી "ફી" ખરચાતી બચશે, ગરીબોનાઘણા હક જળવાશે, તથા લોકોમાં કાયદા સંબંધી જ્ઞાન વધવાથી, હાલમાં આપણી અદાલતોમાં આવતા ઘણા નજીવા કજીયાઓમાં ઘટાડો થઇ તેમના ઉપર ખરચાતા પઇસા બચશે.

કાયદાનું પુસતક લખવાની બનાવનારની આ પેહેલીવારની કોશેશ છે; માટે, પુરતી સંભાળ લેવા છતાંબી એમાં કંઇ ભુલો રહી ગઇ હશે તો બીજી આવૃતીમાં તે સુધારવામાં આવશે.

સાંકળીઉં.



ઘરધણી તથા ભાડુતોને લગતા કાયદા.

ભાડે લેવા તથા આપવાનાં લખત.

ભાડુતગીરી એક જાતનું સાટું છે, જેથી એક ધણી ચોક્સ ભાડાંને ખાતર બીજા ધણીને ચોક્સ સરતોથી પોતાની મીલકત વાપરવાની રજા આપેછે. જે લખત મારફતે એવી રીતની રજા આપવામાં આવેછે તેને 'લીસ' એટલે ભાડાંનું લખત કહેછે.

કોઇબી ઘર, જમીન, ખેતર, વખાર, ઓરડા, ગુદાંઉં, બંગલા અથવા બીજી કોઇબી જગા ભાડે આપતી તથા લેતી વખતે લખત કરવાથી, તથા તે લખત ચોક્સ, વગર ગુચવાડાનું, ને સાદું તેમજ સંભાળ ભરેલું કરવાથી અરસપરસની ઘણી માથાકુટ ટળેછે, તથા ભાડુત ને ઘરધણી વચ્ચે વખતે વખત થતી ઘણી ભાંજગડ તથા ગેરસમજુતીનો અટકાવ થાયછે. લખત ઘણું લંબાણ તથા ચીપીચીપીને લખવાની જરૂર નથી; ભાડે આપવાનો ચોક્સ દાહાડો વાર, ભાડે આપનાર તથા લેનારનાં નામ, ભાડે આપેલી જગાનું વીગતવાર બયાન, મરામત કોણે કરવી તેનો ખુલાસો, ભાડાંની રકમ તથા તે ભરવાની સરતો, તથા ભાડે રાખવાની મુદ્દત વગેરે બાબદો બરાબર વીસતારી સમજ પડે એવી રીતે લખેલી હોયતો, ગમે એવું સાદું લખત કરવામાં હરકત નથી. વરશથી વધુ મુદતનાં એવાં લખતો હંમેશાં રેજીસટર કરાવવાં જોઈએ, સબબ જે નહીતો જે મીલકત થકી તે કરેલાં હશે તેના ઉપર તેમનાથી બીલકુલ અસર થશે નહીં; તથા તે મીલકતને લગતાં કોઇબી

કામકાજ અથવા વર વાંચાને લગતા મુકાદામાં તેઓ કામ લાગશે નહી.

ધણી જીવતા છતાં ધણીઆણીએ લખત કરી મીલકત ભાડે આપી હોયતો તે લખત નકામું છે; શીવાય કે તેણીને તેમ કરવાની સત્તા મળેલી હોય, યા માટી ગાંડો થઇ ગયો હોય, યા મીલકત ખુદ તેણીની પોતાની હોય. લખત એકવાર કાયદા સર રીતે કરવા પછે ભાડુત અથવા ઘરધણીની કજાથી તે રદ થતું નથી.

ભાડુ રાખેલી મીલકત ચોકસ રીતથી વાપરવી, નહીંતો લખત રદ થશે, એવી લખતમાં બોલી છતાં અગર ભાડુત બોલીથી ઉલટો ચાલેતો લખત રદ કરવાની ઘરધણીને સત્તા છે. પણ, અગર એ સત્તા વાપરવાનું ઘરધણી માંડી વાળે; દાખલા તરીકે, ભાડુતે લખતની સરત તોડવા પછે જે ભાડું ચઢતું જાય તે લેયા કરે, તો એકવાર એમ કરવા પછે પાછળથી તેનાથી એ સત્તા કામે લગડાતી નથી.

નાદાન એટલે ઉંમરે નહીં પોહોંચેલાંથી ભાડાંનાં લખત કરી શકાયછે ખરાં; પણ ઉંમરે પોહોંચવા પછે મરજી પડેતો તે રદ કરવાની તેમને સત્તા છે. તોપણ, એ હક્ક નાદાનનોજ છે. સામા ધણીથી, એકવાર કાયદાસર રીતે લખત કરવા પછે, 'લખત કરતી વખતે ભાડુત નાદાન હતું તેથી લખત રદ છે' એવો વાંધો લેવાતો નથી. નાદાનીમાં કરેલું લખત ઉંમરે પોહોચવા પછે રદ કરવું હોયતો ઉંમરે પુગવા પછે તેમાં ઢીલ કરવી નહીં; દાખલા તરીકે, જ્યાં એવું લખત રદ કરવામાં ચાર મહીનાની ખોટી થઇ હતી તાંહાં કોરટે તે કાયમ ગણીઉં હતું.

એજ પરમાણે દીવાણાં આદમીઓ પણ પોતાના વપરાસ થકી ઘર અથવા બીજી જગા ભાડે લઇ શકેછે. પણ, સામો ધણી દીવાણો છે, તથા જગા ભાડે રાખવાની તેને કશી જરૂર નથી, એવું જાણવા છતાં, અગર ઘરધં

ણી તેવા ધણીનાં દીવાણ પણાંનો લાભ લઈ તેની પાસે લખત કરાવી લીએતો, તેવાં લખત પર તેનાથી ભાડાંની ફરીઆદી ચલાવી શકાતી નથી.

મુદત.

મુદત વીશે લખતમાં કંઈ પણ લખેલું નહીં હશે તો પણ ભાડું વરશ દાહાડે આપવા ઠરાવીઉં હશેતો વરશથી વરશ સુધીનો, ને મહીને અથવા અઠવાડીએ અઠવાડીએ આપવા ઠરાવીઉં હશે તો મહીનાથી મહીના સુધીનો અથવા અઠવાડચાંથી અઠવાડચાં સુધીનો બંદોબસ્ત ગણાશે. પેહેલી બાબદમાં, ભાડુતે ખાલી કરવા તથા ઘરધણીએ ખાલી કરાવવા આગમજ છ માસની, બીજીમાં એક માસની ને ત્રીજીમાં અઠવાડચાંની નોટીસ આપવી જોઇએ.

મરજી પડે તાંહાંસુધી રેહેવા તથા રાખવાની સરતો.

પણ, અગર લખતમાં સાફ લખેલું હશે કે "તમો મરજી પડે તાંહાં સુધી રહો," અથવા "હમારી મરજી પડે તાંહાંસુધી રાખીએ," તો પછે કસીબી નોટીસનો જરૂર નથી.

વગર ભાડે રેહેનારાઓ.

તેમજ વળી, ઘરધણીની રજાથી કોઇ વગર ભાડે રેહેતું હોયતો રેહેનાર તરફથી નોટીસની જરૂર નથી; પણ અગર ઘરધણી આગમજથી ચેતાવવા અથવા પોતાની જગા પોતાને હસતક માગવા વગર એકદમ બલજોરીથી ખાલી કરાવેતો તેના ઉપર "ટરેસપસ"ની ફરીઆદી ચાલી શકે.

મુદત પુરી થવા પછેની ભાડુતની ફરજ.

મુદત પુરી થતાંવાર ભાડુતે પોતાને હસતકની તમામ જગા સદાબરી ખાલી કરી આપવી જોઇએ, તેમજ, પોતે પેટાંમાં રાખેલાં ભાડુતોને ખાલી કરાવવું જોઇએ ; સબબ જે, ઘરધણી હસતક જગા આપવી હોયતો સદાબરીજ અપાવી જોઇએ. જ્યાંસુધી એમ બનતું નથી તાંહાંસુધી ભાડુતને માથેથી જોખમ ઉતરતો નથી.

બલજોરીથી ખાલી કરાવવાની સત્તા.

ભાડુત અથવા તેનાં પેટાંમાં રહેલાં ભાડુત મુદત પુરી થવા છતાં ખાલી નહીં કરે તોપણ તેમને બલજોરીથી ખાલી કરાવવાની ઘરધણીને સત્તા નથી, પણ ખાલી કરાવવાની ફરીઆદી માંડવાની તેને સત્તા છે. તોપણ, અગર ભાડુતો ઘર બંધ કરી જતાં રહેલાં હોયતો, બારણાં ભાંગી, મુદત પુરી થવા પછે, પોતાની મીલકત પોતાને સવાધીન લેવાનો ઘરધણીને હક્ક છે.

ભાડુતોના હક્ક.

જેબી ધણી ઉપલો માળ અથવા માળો ઓરડો અથવા ઓરડા ભાડે લીએ તેને (આગમજથી બોલી કરી એ બાબદની મના નહીં રાખેલી હોયતો,) તેને અથવા તેમને લગતા વાડા, મોરી, કુવો, નળ તથા ભાંયતળીઓની ખડકી વાપરવાનો હક્ક છે. આટલા માટે, અગર ઘરધણી એમાંનું કંઇબી વાપરતાં ભાડુતને અટકાવેતો, તેના ઉપર નુકસાણની ફરીઆદી માંડી શકાશે* પણ, એવા અટકાવને બાહાને ભાડુતથી ચઢેલું ભાડું અટકાવી રખાશે અથવા

---

* એકવાર ભાડુત પોતાના ઓરડાનું બારણું ઉઘાડું રાખી બાહેર ગયો હતો તેટલાં ઘરધણીએ ઓરડાનાં બારણાં ઢાંકી લઇને તેને તેમાં જતો અટકાવીઓ. આ ઉપરથી ભાડુતે ઘરધણી ઉપર ફરીઆદી માંડવાથી ભાડુતની તરફેણમાં ચુકાદો થયો.

કાપી લેવાશે નહી. વાજબી ઉપાય એજ છે જે ભાડું જે ચઢેલું હોય તે પેહેલાં આપી દેવું, અને પછી અટકાવથી થયલાં નુકસાણની ફરીઆદી માંડવી. આગમજથી ચોકશ લખત કરેલું હશેતો આવી ફરીઆદીમાં તે ઘણું કામ લાગશે.

ભાડુત હુસતકની જગાપર કોઇ વગર સત્તાએ આવેતો ભાડુતને તેના ઉપર ટરેસપસની ફરીઆદી માંડવાનો પુરતો હક્ક છે.

નોટીસ શી રીતે આપવી તથા નોટીસ આપીઆ વગર ખાલી કરવાનો જોખમ.

જ્યાં ભાડે રાખવાની ચોક્કસ મુદત કરેલી હોયછે તાંહાં મુદત પુરી થવાથી એકેદમ ખાલી કરાયછે; પણ, જ્યાં મુદત બીલકુલ કીધેલી ન હોયછે તાંહાં ખામખા નોટીસ આપવાની ઘણી જરૂર છે.

મોઢથી નોટીસ આપી હતી એમ શાબીત કરવું ઘણી વાર કઠણ પડેછે, માટે જેમ બને તેમ લખેલીજ નોટીસ આપી હોયતો સારૂં.

એ નોટીસ જે પરમાણે ભાડું આપવાની બોલી હોય તે પરમાણે, છ અથવા ત્રણ માસની, મહીનાની અથવા અઠવાડ્યાંનીઆપવી જોઇએ; જેમ કે, ભાડું વરશ પરમાણે ઠરાવેલુ હોયતો છ માસની નોટીસ આપવી જોઇએ, ત્રણ માસ પરમાણે હોયતો ત્રણ માસની આપવી જોઇએ, મહીને દાહાડે ચોક્કસ રકમ આપવા ઠરાવી હોયતો મહીનાની નોટીસ જોઇએ, ને અઠવાડ્યાંને હસાબે ભાડું ઠરાવેલું હોય તો અઠવાડ્યાંની નોટીસ જોઇએ.

નોટીસ આપવા એકલો ભાડુતજ બંધાયલો નથી, પણ અગર ઘરધણીબી ખાલી કરાવવા માગેતો તેણે પણ એજ રીતે આગમચથી નોટીસ આપી ચેતાવવું જોઇએ.

ઘરધણીએ ખાલી કરવાની કાયદાસર નોટીસ આપવા પછે તેનો હક્ક ઇલાકો બીજા હસતક જાય ને બીજા ધણી-ની મરજી પડેતો આગલા ધણીની નોટીસનો તે લાભ લઇ શકે.

એકથી વધારે શખસોએ ભાગમાં જગા રાખી હોયતો તેઓમાના કોઇનેબી નોટીસ આપવી. એક બારગી ભાડુત નોટીસ આપીઆ વગર ખાલી કરે તોપણ જેટલા દીવસની નોટીસ આપવા તે બંધાયલો હોય તેટલા દીવસનું ભાડું તેને નકામું ભરી આપવું પડે; પણ, અગર ઘર વાળો તેટલી મુદતમાં બીજું ભાડુત રાખી દીએતો ભાડુત પોતાની મેળે જોખમમાંથી મોકળો થાયછે.

નોટીસમાં એક બારગી નામ નીશાણ બરાબર નહીં હોય તોપણ તે એકવાર લઈ કબુલ રાખવા પછે વાંધો લેવાતો નથી.

એકથી વધારે શખસોએ જગા ભાડે રાખી હશેતો, તે-મનામાંનો કોઇબી પોતાના હીસા પુરતી નોટીસ આપી શકશે.

અધુરી નોટીસ.

ખાલી કરવા અથવા કરાવવાની નોટીસ ભાડે લીધેલી અથવા આપેલી સંધી જગા સદાબરીજ ખાલી કરવા અથવા કરાવવા વીશેની હોવી જોઇએ. જેમ કે, તબેલા સુધાં બંગલો ભાડે રાખીઓ અથવા આપીઓ હશેતો એકલો તબેલો ખાલી કરવા અથવા કરાવવાની નોટીસ નકામી ગણાશે. એજ રીતે, નોટીસમાં બીજી કોઇબી એવી ખામી હશેતો તે નકામી ગણાશે.

નોટીસ આપવા પછે ખાલી નહીં કરવા અથવા કરાવવા વીશે.

તેમજ વળી, ઘરધણી અથવા ભાડુત નોટીસ આપીને

ખાલી કરાવવા અથવા કરવાનું માંડી વાળેતો ભાડે આપવા તથા લેવા સંબંધી બંનેનો કરાર અગાઉ જેવોજ ચાલીઆ કરેછે; ને એ પછે જયારેબી ખાલી કરાવવું અથવા કરવું હોય તયારે જે ખાલી કરાવવા અથવા કરવા માગે તેની તરફથી બીજી નોટીસની જરૂર છે.

મુદત પુરી થવા આગમજ ખાલી કરવાનો જોખમ.—ખાલી કરાવવાની ધમકી.

જયાં ભાડે રાખવાની ચોક્કસ મુદત કરેલી હોયછે તાંહાં મુદત પુરી થવા આગમજ ખાલી કીધું હોયતો બાકી રહેલી મુદતનું ભાડું ભરી આપવું પડેછે; પણ, અગર ઘરધણી ખાલી કરવાની રજા આપે અથવા તે ખાલી કરાવવાની ધમકી આપતો હોય તો ભાડુત ઉપરથી બાકી રહેલી મુદતનું ભાડું ભરી આપવાનો જોખમ ઉતરેછે. દાખલા તરીકે, અગર ભાડુત આજે આવી રહે, ને થોડા દીવસ પછી ઘરધણી જોડે ભાંજગડ થાય, ને ભાડે રાખવાનો બંદોબસત એક યા વધુ વરશ અથવા એક યા વધુ મહીનાનો છતાં ઘરધણી ખાલી કરવાની રજા આપે અથવા ધમકી દીએ, ને તયાર પછે ભાડુત ખાલી કરી જાય, તો ઘરધણીને બાકી રહેલી મુદતનું ભાડું મળી શકે નહીં.

તેમજ વળી, લખતમાં એ બાબદનો બંદોબસત રાખવાથી નોટીસ આપવાનો વખત વધારી યા ઘટાડી શકાયછે.

નોટીસ કોણને પોહોંચાડવી, તે ઉપર કોણે સહી કરવી, તે શી રીતે લખવી, વગેરે.

ખાલી કરાવવાની નોટીસ ઉપર ઘરવાળાએ અથવા તેની વતી સત્તા ધરાવનાર કોઇબી શખસ અથવા શખસોએ સહી કરવી જોઇએ. ભાડુત નોટીસ આપેતો તેણે પણ તે ઉપર સહી કરવી જોઇએ.

નોટીસ પોસટમાં બીડવા કરતાં હાથો હાથ પોંહોચાડી અથવા પોહોંચડાવી હોયતો વધારે સારૂં. જેને નોટીસ પોહોંચાડવી ઘટે તે અગર ઘરમાં નહીં હોયતો ઘરમધેનાં કોઇબી માણસને તે આપેલી ચાલશે. એ રીતે ઘરમધેનાં માણસને નોટીસ જેની મારફતે પોહોંચડાવી હોય તેને હાથે પોહોંચાડવાનો દાહાડો વાર નોટીસની નકલ ઉપર લખાવી નોટીસ મોકલનાર પોતાની પાસે રાખેતો બસ છે. ભાડુતને નામની નોટીસ તેણે પેટાંમાં રાખેલાં ભાડુતોને પોહોંચાડેલી નકામી છે.

નોટીસ લખી પોસટમાં નાખી હોય ને બીજે દાહાડે પોહોંચે તો જયારે તે પોંહોચે તયારેજ તે લખેલી કેહેવાય.

જયાં ચોક્કશ મુદત કીધેલી હોયછે તાંહાં મુદત પુરી થવા પછે નોટીસ આપવાની જરૂર નથી; પણ, અગર મુદત પુરી થવા પછે ભાડુત રહી પડે, ને ઘરધણી તેને રેહેવા દીએતો, ખાલી કરતી અથવા કરાવતી વખતે આગમજથી નોટીસ આપવી જોઇએ.

ઘરધણી તરફની નોટીસ નીચે પરમાણે અથવા તેને મળતી હશે તો ચાલશે:—

શેઠ ________________

આએ લખવાથી હું તમને ચેતવણી આપુંછ જે મારૂં રસતા ઉપરનું નંબર વાળું ઘર જે હાલમાં તમો વાપરોછો (અથવા જે હાલ તમારે હસતક છે) તે, તેને લગતા બાગબગીચા, તબેલા, રેહેડાંણ, તથા રેહેડાંણો વગરે, સંધી જગા સુધાં, તમોએ તા૦ ૧૮ સુધી સદાબરૂં ખાલી કરી મારે યા મારા વારસ વકીલો હસતક આપવું. તા૦ સને ૧૮

સહી૦

બંગલો તથા તેને લગતો બાગ ખાલી કરવા વીશેની ભાડુત તરફની નોટીસ.

શેઠ

આએ લખવાથી હું તમને ચેતવણી આપું છું જે તમારો રોડ ઉપરનો નંબર વાળો બંગલો તથા તેને લગતો બાગ જે હાલ હું વાપરૂંછું તે તા० ૧૮ સુધી હું સદાબરો ખાલી કરીશ.

તા० ૧૮

લા०

ભાડુત તરફથી ઓરડા ખાલી કરવા વીશેની નોટીસ.

શેઠ

આએ લખવાથી હું તમને ચેતવણી આપુંછ જે તમારા મોહોલા મધેનાં નંબર વાળાં ઘરનો પેહેલો માળ તથા ભાંયતળીઉં જે હાલ હું વાપરૂંછું તે તમને લગતી સામણ ભરવાની ઓરડી વગેરે તમામ જગા સુધાં હું તા० ૧૮ સુધી સદાબરાં ખાલી કરીશ.

તા० ૧૮

લા०

બેવડી નોટીસ.

નોટીસમાં કોઇબી એક વાતની માગણી કરવી જોઇએ; "તમો ખાલી કરો, તથા બેવડું ભાડું આપો" એવી બેવડી નોટીસ નકામી છે.

ભાડુત ખાલી કરવાની એક નોટીસ આપે, ને તયાર પછે વળી બીજી આપે, તો પેહેલી નોટીસ રદ થાયછે. પણ, અગર ઘરધણી નોટીસ આપે, કે "તમારાં લખતની મુદત પુરી થવા પછે ખાલી કરજો," અને ભાડુત ખાલી નહીં

ફરે, ને તે ઉપરથી પેહેલી નોટીસની મુદ્દત પુરી થવા પછે ઘરધણી બીજી નોટીસ આપે કે, "ફલાણે દાહાડે ખાલી કરજો, ને નહીં તો બેવડું ભાડું આપજો," તો એથી પેહેલી નોટીસ રદ થતી નથી.

બેવડું ભાડું—નોટીસ આપવા પછે રહી પડવા નો જોખમ.

એક વાર ખાલી કરવાની નોટીસ આપવા પછે અગર ભાડુત ખાલી નહીં કરેતો તે અગાઉ કરતાં બેવડું ભાડું આપવા બંધાયલું છે. પણ, ભાડુતે નોટીસ આપવા છતાં અગર ઘરધણીએ પોતાની રાજી ખુશીથી તેને રેહેવા દીધું હોયતો, અથવા ઘરધણીની બોલચાલ તથા ભાડુત તરફની તેની વરતણુક ઉપરથી તેવું શાબીત થતું હોયતો, તેનાથી બેવડું ભાડું લેવાતું નથી.

બેવડું ભાડું લાગુ કરવા આગમજ ઘરધણીએ શાબીત કરવું જોઇએ કે ભાડુત નોટીસની મુદ્દત પુરી થવા પછે પાછું રહી પડ્યું તે વાત સાથે તેને (ઘરધણીને) કસું લાગતું વળગતું ન હતું, તથા ભાડુત તેની મરજી ઉપરાંત રહી પડ્યું હતુ.

બેવડું ભાડું લેવાનો હક લાગુ કરવા આગમજ ઘરધણીએ પોતાની જગા ભાડુત પાસેથી પોતાને સવાધીન માગવી જોઇએ, તથા એ બાબદસર તેના ઉપર નોટીસ મોકલવી જોઇએ.

ભાડાંની ફરીઆદી.

ભાડું ચઢવાને ત્રણ વરશ થઇ જવા પછે ભાડું વસુલ કરવાની ફરીઆદી ચાલતી નથી.

એકથી વધારે મહીનાનું ભાડું ચઢેલું હોયતો આગલા મહીનાનું ભાડું લઇ પાછળાનું રાખવું નહીં; નહીતો પછે તેની ફરીઆદી ચાલશે નહીં.

ભાડાંની રકમ હમેશાં ચોક્કસ ઠરાવવી જોઇએ. પણ, એ ક બારગી તેમ નહીં કરેલું હશે તોપણ જે વાજબી ભાડું ઘટતું હશે તે કોરટ અપાવશે.

વેશીઆને તેણીનો ધંધો ચલાવવા થકી ભાડે આપેલી જગાનું ભાડું વસુલ કરી શકાતું નથી; સબબ જે, ઇનસાફ, જે અદલ ને પવીત્ર છે, તે, નીતીથી ઉલટાં તથા ગેર કાયદેનાં કોઇબી કામને મદદ આપી શકતો નથી. એવીજ રીતે, બદનકશી અથવા અનીતીથી ભરેલી ચોપડી છાપનારથી અથવા બીજું કોઇબી ગેરકાયદેનું અથવા અનીતી ભરેલું કામ માથે લેનારથી તે કામનાં નાણાં વસુલ કરવા થકી પવીત્ર ઈનસાફની મદદ લેવાતી નથી. "ઇનસાફના પવીત્ર ઝરાને કોઇબી નાપાક હાથ અભડાવી શકતો નથી."

પેટાંમાં રહેલાં ભાડુત.

ભાડુત, પોતે પેટાંમાં રાખેલાં ભાડુતો પાસેથી ભાડું લેવા છતાં ઘરધણીને બરાબર ભાડું આપતો ન હોય, ને એ ઉપરથી, પેટાંમાં રેહેનાર પાધરૂં ઘરધણીને ભાડું પોહોંચાડે, તો એ રીતે મળેલું ભાડું ભાડુતના હીસાબમાં ગણવા ઘરધણી બંધાયલોછે.

પેટાંમાં ભાડુત રાખવાની લખતમાં ખામખા મના નહીં હોય તાંહાં સુધી તેવાં ભાડુત રાખવામાં અડચાણ નથી.

લાંબી મુદતનાં લખત.

લાંબી મુદતનાં લખત કરી આપતી વખતે ભાડુતોએ ઘણી સંભાળ રાખવી જોઇએ; સબબ જે, એમ નહીં કરવાથી ઘણી વાર તેમને માથે નહીં ધારેલો જોખમ આવી પડેછે; એટલે સુધી કે કેટલીકવાર મુદતે ભાડે રાખેલાં ઠેકાણાં મુદત પુરી થવા આગમજ બળી જવા છતાંબી ભાડુતને માથે ભાડાંનો જોખમ કાયમ રહેછે. એવો કાયદો રાખવાની મતલબ એટલી

જછે કે દરેક માણસે જેવી ફરજ કાયદાસર રીતે માથે લીધું હોય તે પુરતી રીતે અદા કરવા તે બંધાયલો છે; ને અગ તેમ કરતી વખતે તે સાવચીત નહી રહેતો કાયદો તેને મદદ કરી શકતો નથી. આટલા માટે, એવાં લખતો હોશી આર વકીલની મારફતે તઇઆર કરાવવામાં બંને બોરફુ ને ફાયદો છે.

મરામત

મરામત કરવાની ઘરધણી સાથે ખામખા બોલી નહીં હોય તાંહાં સુધી તે મરામત કરવા બંધાયલો નથી, પણ ભાડુત બંધાયલોછે. મરામતનો જોખમ ભાડુતે બનતાં સુધી માથે રાખવો નહીં; સબબ જે, એ જોખમ છતાં, વખતે ભાડે રાખેલી મીલકત બળી જાય યા જોખમાયતો, તેને તે પાછી બંધાવવી અથવા દુરૂસત કરાવવી પડે. દાખ લા તરીકે, મેં એવી બોલીથી લાંબી મુદતે એક બં લો ભાડે લીધો હોય, કે "મુદત પુરી થાય તાંહાં સુધીન સંધી જોઇતી મરામત હમો કરાવીએ, ને મુદત પુ થવા પછે જમારે ખાલી કરીએ તયારે તમારો બંગલે હાલ જેવી સારી હાલતમાં છે તેવીજ હાલતમાં મુકી જ એ," તો મુદત પુરી થવાથી મારે તે સારીજ હાલતમાં કી જવો જોઇએ. તોપણ, પાયો નબળો હોવાથી, અથવ બંગલો જુનો થવાથી, અથવા બાંધનારની કોઇ રીતન કસુરથી, અગર તે ખખડી ગયો હોય, યા નબળી હાલતમ આવી ગયો હોય, તો હું તે પાછો મજબુત કરી જવા બ ધાયલો નથી.

ઘરધણીએ મરામત કરવી એવી ચોક્કસ બોલી છ તે મરામત નહીં કરાવેતો ભાડુતને પોતે મરામત કરાવી પોતાને થયલો ખરચ ભાડાંમાંથી કાપી લેવાની સત્તા છે.

મરામત ઘરધણીને માથે હોય તો તેની દખરેખ ભાડે આપેલી જગા ઉપર રીતસર આવજાવ કરવાહીતો ધણીને સત્તા છે.

મીલકતના વપરાસથી થતી પીડા.

દરેક ઘર અથવા બીજી જગા વાપરનારે પુરતી સંભાળ રાખવી જોઇએ કે તેની મોરી અથવા વાડાનું પાણી બીજાનાં ઘરમાં, જમીનપર અથવા કુવામાં જાય નહી.

ઘરધણી અગર વાડા એવી રીતે બંધાવે કે તેમના વપરાસથી બીજાઓને પીડા થયા વીના રહે નહી; ને એવા વાડા ભાડુત હસતક આપે, જેઓએ તે વાપરવાથી બીજાંઓને પીડા થાયતો, એવી પીડા બંધાવવા તથા બંધાવીને કાયમ રાખવા થકી ઘરધણી જોખમદાર રેહેશે.

ખેતરોની ભાડાંગીરી.

ખેતરમાં હંમેશાં જે ચીજો વવાતી આવી હોય તેજ ભાડુતે વાવવી જોઇએ; જેમકે, અણાજનાં ખેતરમાં મરચાં વાવવાં નહીં, વગેરે. પણ ભાડુતે સરેસતાથી ઉલટો ચાલી એવી ચીજ વાવી હોય કે જે વવાવાથી જમીનને નુકસાણ નહીં થયું હોય, તો ફકત તે ચીજ વાવી તેટલા માટેજ ભાડુત નુકસાંણ ભરી આપવા બંધાયલું નથી; શીવાય કે જયાં આગમજથી ખોલી કરી તેણે તેમ નહીં કરવું એવું બંધાંણ રાખેલું હોયછે.

ભાડુતે જડેલી ચીજો.

પડદા, ફરેકાર, પીકચરો, અભરાઇઓ વગેરે જેવી ચીજો ભાડુતે કાયદાસર જડી હોય તે મીલકતને નુકસાણ નહીં થાય તેવી રીતે કાહાડી જવાની તેને સત્તા છે; તોપણ એ ચીજો તેણે આગમજથીજ કાહાડી લઇ જવી જોઇએ; સબબ જે, એકવાર ખાલી કરી મીલકત ઘરધણી હસતક આપવા પછે પોતે બેસાડેલો સામાણ કાહાડી જવા માટે ઘરધણીની જગા ઉપર આવવાની તેને સત્તા નથી.

ભાડુતે રોપેલાં ઝાડ તથા છોડવા.

બાગવાને, ભાડે આપેલી જગામાં રોપેલાં ઝાડ તથા છોડવા વગેરે કાહાડી જવાની તેને સત્તા છે ; પણ બીજાંઓને તેવી સત્તા નથી.

જમીનમાં થયલો પાક ઉતારી જવાની સત્તા.

જયાં ભાડુતગીરી મોકુફ કરવાની વાત ભાડુત યા ઘરધણીની મરજી ઉપર રાખેલી હોયછે તાંહાં નોટીસ આપવાની જરૂર નથી. પણ અગર એ વાત ઘરધણીની મરજી ઉપર રાખેલી હોય ને ઘરધણી ખાલી કરાવવા માગે, ને ભાડુતે જમીનમાં વાવણી કીધેલી હોય, તો તેનો પાક તઈઆર થાય તાંહાં સુધી રહીને તે ઉતારી જવાની ભાડુતને સત્તાછે. પણ જયાં ભાડુત પોતેજ પોતાની ભાડુતગીરી મોકુફ કરી શકેછે તાંહાં તે એકવાર મોકુફ કરવા પછે જમીનપર રહેલા પાક ઉપર તેનો દાવો ચાલતો નથી. પાક ઉતારી જવા માટે જેટલા દીવસ ભાડુતને વધારે રેહેવું પડે તેટલા દીવસનું તેણે ઘરધણીને અલબતાં ભાડું આપવું જોઇએ.

'પ્રોટેસટ' કરી કયારે ભાડું આપવું.

અગર ઘરધણી વાજબી ભાડાં કરતાં વધારે ગળે પડે તો ભાડુતે 'પ્રોટેસટ' કરી ભાડું આપવું. એમ કીધાથી ઘરધણીને ફરીઆદી કરતાં તથા જપતી લાવતાં અટકાવી શકાશે એટલુંજ નહીં પણ સામી તેના ઉપર ફરીઆદી માંડી તેને ગેરકાયદે લીધેલું ભાડું વસુલ કરી શકાશે.

'ટેનડર' કીધેલું ભાડું કબુલ નહીં રાખવા વીશે.

એકવાર ભાડું 'ટેનડર' કરવા (એટલે આપવા થકી હાજર

કરવા) છતાં ઘરધણી તે નાકબુલ રાખે ને તયારબાદ ભાડાંની ફરીઆદી માંડે તેા તેનાથી ફરીઆદીનેા ખરચ લેવાય નહીં.

લખતની મુદ્દત પુરી થવા પછે તે કેાણે રાખવું.

લખતની મુદ્દત પુરી થવા પછે તે ઘરધણીને પાછું આપી દેવા ભાડુત બંધાયલું નથી.

ભાડે લીધેલી મીલકત ગેરકાયદે વાપરવાનેા જેાખમ.

ભાડે લીધેલી મીલકત અથવા જગા ભાડુતે કાયદાસર રીતે વાપરવી જોઇએ; અગર ભાડુત તેમ નહીં કરે અને તેથી ઘરધણીને નુકસાણ થાય તેા તે ભાડુતે ભરી આપવું જોઇએ.

ફરનીચર સાથે ભાડે આપવા વીશે.

જયાં સીનગારેલું યાને સામણ સાથનું ઘર ભાડે આપવામાં આવે તાંહાં લખતની નીચે સંધા સામણની વીગતવાર ટીપ લખવી ઘણી દુરસત છે; પણ, અગર સામણ સાથનાં ઘરમાં માકર યા મછરનેા ઉપદરવ હદથી જયાદા હેાયતેા ભાડુતને એકેદમ ખાલી કરી જવાની સત્તા છે. તેા પણ એ ઉપદરવ ખરેખરજ હતેા એમ શાબીત થવું જોઇએ.

સામણનાં ભાડાંની ફરીઆદી સામણનું ભાડું ચઢવાને ત્રણ વરશ થઇ જવા પછે ચાલતી નથી.

સામણ સાધારણ વપરાસથી બગડેતેા ભાડુત તે માટે જવાબદાર નથી; પણ અગર બેદરકારપણે અથવા ગેર રીતે વાપરવાથી તે ભાગે તુટે યા બગડે, તેા ભાડુત તે વીશે જવાબદાર છે.

જપતી.

ભાડાંની જપતી કેાઇબી જાતનાં ચઢેલાં ભાડાં થકી ભાડુતની જંગમ મીલકત ઉપર ચાલી શકેછે.

ચઢેલાં ભાડાં માટે જપતી હંમેશ ભાડે આપેલી જગા ઉપરજ લાવવી જોઇએ; પણ અગર ઘરવાળાને ખબર નહીં પડવા દેતાં ભાડુત છુપા છુપ ખાલી કરી બીજી જગા ઉપર ગયું હોયતો જયાં તે ખાલી કરી ગયું હોય તાંહાં એક મહીનાની અંદર જપતી લઇ જવાની ઘરધણીને સત્તા છે.

જપતી જાહેર રસતા ઉપર લગાડી શકાતી નથી.

ભાડું એકવાર 'ટેનડર' કરવા એટલે આપવા થકી હાજર કરવા પછે જપતી લગડાતી નથી; પણ, જો ભાડું આપવા થકી હાજર કરવું હોયતો, જેટલું ચઢેલું હોય તેટલું પુરે પુરૂં હાજર કરવું જોઇએ. પુરેપુરૂં ભાડું 'ટેનડર' કરવા પછેબી અગર ઘરધણી જપતી લાવશેતો તે ગેરકાયદે લાવેલી કેહેવાશે, તથા ભાડુતે ફરીઆદી માંડવાથી તેને નુકસાણ ભરી આપવું પડશે.

જપતી એકવાર લાવવાં પછેબી અગર ચઢેલું સંધું ભાડું ખરચ સુધાં પુરેપુરૂં હાજર કરવામાં આવેતો જપતી લગાડવાની ઘરધણીને સત્તા નથી.

ભાડાંની રકમ ચોકસ ઠરાવેલી ન હોયતો ચઢેલાં ભાડાં થકી જપતી લવાતી નથી.

જપતીનો વખત.

સુરજ ઉગવા આગમજ તથા આથમવા પછે તેમજ આદીતવાર 'ગુડફ્રાઇડે' તથા નાતાલને દીવસે જપતી ચાલતી નથી.

માગણારની જપતી.

માગણાર જો ભાડુતના માલ ઉપર જપતી લાવે, ને ઘરધણીનું ભાડું ચઢેલું હોય, તો જપતી લગાડવા આગમજ ઘરધણીને તણે વરશ દાહાડાનું ભાડુંઆપવું જોઈએ. પણ, વરશ ઉપરાંતનું ચઢેલું ભાડું આ પવા માગણાર બંધાયલો નથી.

આમણ સામણનું લેણું, 'એટૉરનમેન્ટ' વગેરે.

ભાડુત ઘરધણી ઉપર સામા પઇસા માગતો હોય તોપણ ચઢેલાં ભાડાં માટે જપતી લાવવાનો ઘરધણીનો હક ઓછો થતો નથી : શીવાય કે જ્યાં ભાડુતનાં માંગતાં નાણાં ભાડાંમાં વાળવાં એવું ઘરધણીએ લખી આપીઉં હોયછે. એ બાબદની મોઢેની કબુલાતો નકામો છે. પણ, અગર ચઢેલું ભાડું ભાડુતનાં માગતાં નાણાં કરતાં વધારે હોયતો ભાડુતનું લેણું વાળતાં જેટલી રકમ બાકી રહે તેટલી રકમ માટે જપતી લાવવાની ઘરધણીને સત્તાછે.

એક મીલકત એક ધણીના હાથમાંથી બીજાના હસતકમાં જાયતો તે બીજા ધણીએ ભાડુત સાથ ભ'ડાંબાબદનો નવો બંદોબસ્ત કરવો જોઇએ; નહીંતો તે નવા ધણીથી ચઢેલુંભાડું વસુલકરવા થકી જપતી લાવી શકાશે નહીં. આ બંદોબસ્તને કાયદામાં 'એટૉરનમેન્ટ' કરી કહેછે. 'એટૉરનમેન્ટ' લખી આપતી વખતે ભાડુતે ઘણી સંભાળ રાખવી જોઇએ; કાંએજે કોઇવાર લુચ્ચા લોકો ખામખા મતલબ સર 'એટૉરનમેન્ટ' લખાવી લીએછે, ને વગર વીચારે તે લખી આપવાથી ભાડુતો ઘણી વાર ફસી પડેછે; દાખલા તરીકે, 'ક' ઘરવાળો મરણ પામવાથી તેના ભાડુત 'ખ' એ 'ગ' મરણાર ધણીનો વારસ છે કે નહીં એ ચોકસ કરીઆ વગર 'ગ' ને 'એટૉરનમેન્ટ' લખી આપીઉં. હવે, પાછળથી 'ગ' અગર 'ક'નો વારસ નહીંબી ઠરે તોપણ 'ખ' એ એકવાર 'એટૉરનમેન્ટ' લખી આપવા પછે 'ગ' ને ભાડું લેવાની સત્તા નથી એવો 'ખ' થી વાંધો લેવાય નહી.

બેવડી જપતી.

પેહેલી વારની જપતીમાંથી ચઢેલું ભાડું વસુલ નહી થાયતો બાકીનાં ભાડાં માટે બીજીવાર જપતી લાવી

શકાય. પણ, અગર ભાડુતનો સામણ વધારે હોયતો તે માંથી જેટલો સામણ ભાડું વસુલ કરવા થકી પુરતો હોય તે ઉપરાંત વધુ લેવો ન જોઇએ. તેમજ વળી પેહેલીવારની જપતીની વખતે પુરતો સામણ છતાં ઘરધણી થોડો ઉપાડે ને વળી પાછળથી બાકીનાં ભાડાં માટે નવી જપતી લાવે તો ભાડુત તેની પાસેથી નુકસાણ ભરી લઇ શકે.

એક વાર જપતી લાવી ઉંચકી લીધા પછે બીજી નવી જપતી લાવવી જોખમ ભરેલી છે; પણ, અગર ભાડુતે ઘરધણીને ઉલટું સમજાવી એકવાર લાવેલી જપતી ઉંચકી લેવડાવી હોયતો ફરી જપતી લાવવાનો ઘરધણીને પુરતો હક્ક છે.

અંગ ઉપર ભાડું આપવાની બોલી.

જાંહાં ભાડું મુદતે મુદત અંગ ઉપર આપવાનો લખતમાં ચોકશ બંદોબસત હોયછે તાંહાં બોલી પરમાણે ભાડું લાગુ થતાંજ જપતી ચાલી શકેછે; માટે ભાડું અંગ ઉપર આપવાની બોલી કરતી વખતે ભાડુતોએ સંભાળ રાખવી જોઇએ.

ગેરકાયદેની જપતી.

એકના માલ ઉપર જપતી લગાડતાં બીજા પરભારા ધણીનો માલ ભુલથી અથવા જાણીબુજીને લીધો હોયતો તે ધણી જપતી લાવનાર પાસેથી પોતાને ગયલું નુકસાણ ભરી લઇ શકેછે; તેમજ વળી લેહેણાં કરતાં વધારે જપતી લગાડી સામા ધણીને હેરાણ કીધો હોય તેમાં પણ નુકસાણ ભરી આપવું પડે.

જપતી કઇ ચીજો પર ચાલતી નથી.

દુધ, દહી, માખણ, મેવો, મીઠાઇ, તરકારી, વગેરે, રાખવાથી બગડી જાય એવી ચીજોપર જપતી ચાલતી

નથી. તેમજ, માણસના ધંધામાં વપરાતાં ઓજારો જેવાં કે સુથાર લુહાર તથા બીજા કારીગરોનાં હથીઆરો ઉપર જપતી ચાલતી નથી. પણ, ધંધાનાં ઓજારો કારાગીર વાપરતો ન હોય ને જપતી લગડાય એવી બીજી કોઈ ચીજ હાજર નહીં હોયતો એ ઓજારોને જપતી લગાડી શકાયછે. પણ, અગર એ ઓજારો ખરેખર ધંધામાં વપરાતાંજ હોય, તો બીજો માલ હોય યા ન હોય, તોપણ એમના ઉપર ઘરધણીનું કંઇ ચાલતું નથી. તેમજ, કારાગીરોએ તઇઆર યા દુરૂસત કરવા લીધેલી ચીજો જેવી કે ઘડયાલીને દરૂસત કરવા આપેલાં ઘડયાલો દરજી અથવા ધોબીને શીવવા અથવા ધોવા ને રંગારાને રંગવા આપેલાં કપડાં તથા એવીજ બીજી ચીજો ઉપર જપતી ચાલતી નથી; સબબ જે એમ નહી હોયતો કોઇનો ધંધો રોજગાર ચાલે જ નહી. વળી જે ચીજો પર જપતી લગાડતાં સુલેહનો બીગાડ થતો હોય તેવી ચીજોપર જપતી ચાલતી નથી; જેમ કે ઘોડા ઉપર સવાર બેસી જતો હોય તેટલાં ઘોડો જપત કરાય નહીં: પણ અગર ઘોડાવાળો તેને હાથમાં ધરી લઇ જતો હોયતો ઘોડાને જપતી લગાડી શકાય. તેમજ પેહેરવાનાં કપડાંબી અંગપર પેહેરેલાં હોય તોજ તેમના ઉપર જપતી ચાલતી નથી.

ભાડુતના સામાણને બીજા પરભારા ધણીએ કાયદાસર જપતી લગાડી હોયતો પછે તેજ સામાણ ઉપર ઘરધણીની જપતી ચાલતી નથી.

ચઢેલાં ભાડાંની ચીઠી.

ચઢેલાં ભાડાં બાબદ ચીઠી લખાવી લીધેલી હોવા છતાંબી ભાડું વસુલ કરવા થકી જપતી લાવવાનો ઘરધણીનો હક્ક કાયમ રહેછે. પણ ચીઠીનાં નાણાં એકવાર લેવા પછે અલબતાં જપતી લવાતી નથી. ચઢેલું ભાડું આપવા થકી એક બારગી ભાડુત લખત કરી વીઆજ આપ

વા બંધાય તોપણ જપતી લાવવાની ઘરધણીની સત્તા એમની એમજ રહેછે, પણ અગર જપતી મોકુફ રાખવા ની લખતમાં ખામખા બોલી કીધેલી હોયતો લખતનાં ના ણાં વસુલ કરવાની ફરીઆદી માંડવા શીવાય ઘરધણી જોડે બીજો ઈલાજ રેહેતો નથી.

જપતી બારણાં ભાંગી કયારે લગાડી શકાયછે.

બાહેરનો દરવાજો બંધ હોયતો તે ભાંગી જપતી લાવ નારથી યા તેની જોડેનાં માણસોથી ઘરમાં દાખલ થવાતું નથી. પણ અગર બાહેરનો દરવાજો ઉઘાડો હોયતો તે વાટે અંદર દાખલ થવા પછે અંદરનાં જેબી બારણાં બંધ હોય તે ઉઘાડી અથવા ભાંગી શકાયછે. આ કાયદો ફક્ત ભાડાંનીજ જપતીને લાગુ પડછે એમ નહીં, પણ સંધી જા તની જપતીને લાગુ પડેછે.

ઘરની બારી ઉઘાડી હોયતો તે વાટે દાખલ થવા માં જોખમ નથી; પણ અગર બારી બંધ હોય ને તેનો એક કાચબી ભાંગી જપતી લગાડનાર ઘરમાં પેશેતો કા યદામાં તે 'ટરેસપસર' યાને બીનસત્તાએ બીજાની જગા ઉપર જનાર ગણાય, ને સામો ધણી જો ફરીઆ દી માંડેતો તેને નુકસાણ ભરી આપવું પડે.

જપતી લગાડવા થકી એકવાર કાયદાસર રીતે ઘર માં દાખલ થવા પછે જપતી લગાડનારને બળજોરીથી હાંકી કાહાડવામાં આવેતો પોલીસની મદદ લઇ ફરી આ વી બારણાં બંધ કરી દીધાં હોયતો તે ભાંગી દાખલ થ વાની તેને સત્તા છે.

જપતી લાવનાર બેલીફને હરકત કરવાની સજા.

ઘણું કરી હલકે વાંધેનાં લોકોમાં જપતી લાવનાર બેલીફને હરકત કરવાની ચાલ હોયછે તે ઘણી અણઘટ તીછે. બેલીફ, જે એક સરકારી નોકર ગણાયછે, તે કંઇ પોતાની તરફથી જપતી લાવતો નથી, પણ કોરટના એક

અમલદાર તરીકે જપતી લાવેછે; માટે, તેને પોતાનું કામ બજાવતી વખતે મારવો અથવા બીજી રીતે હરકત કરવી એ જે કોરટની સત્તાથી તે જપતી લાવીઓ હોય તેને અપમાન આપવા તેમજ એક સરકારી અમલદારને પોતાનું કામ બજાવવામાં હરકત કરવા બરાબર છે; તથા એવા અપરાધને માટે 'પીનલકોડ'મા સખત સજા ફરમાવેલી છે.

હીંદુ કાયદા.

બીજા ધણીની જમીન* પર પાણી યા પવણને જોરે બીઉડી અથવા તણાઇ આવે, ને તયારપછે તેમાંથી પેદાસ થાયતો તે પેદાસ જમીનના ધણીની ગણાય. બડણારનું તે પર કસું ચાલતું નથી.—'મણુ.'

હરણનું બદન એકવાર તીરે કરી બીજાએ જખમી કરવા પછે તેજ જખમમાં તીર ફેંકવો જેમ નકામો છે, તેમજ બીજાની જમીન ઉપર પેરણી કરવી ફોકટ છે.—'મણુ.'

પારકા ધણીની જમીન ભાડે લઈ બીજો ધણી તેપર ઇમારત બાંધે તો ભાડે રાખવાની મુદત પુરી થવા પછે પોતાનો અમલો ઉંચકી જવાની તેને સત્તા છે: પણ અગર તે ઇમારત જમીનના ધણીની રજા વગર ઉઠાવી હોયછે તો તે જમીનના ધણીનો માલ થાયછે.*—'નરેદા.'

તેમજ વળી ધણીની રજાથી તેની જગાપર ઇમારત બાંધવા છતાંબી મુદત પુરી થાય તે વખતે જમીનનું ભાડું ચઢેલું હોયતો ભાડું આપીઆ વગર ઇમારત ઉંચકી જવાતી નથી.—'નરેદા.'

જેબી ધણી બીજાનું ઘર, જમીન, ખેતર વગેરે ભાડે રાખે તે, જયાં સુધી તે જગા પોતાને સવાધીન હોય તાંહાં સુધીનું ભાડું આપવા બંધાયલોછે. ચઢેલું ભાડું સરકારની મારફતે વસુલ કરવાની ધણીને સત્તાછે.—'કતાયણ.'

---

* બીજાની રજાવગર તેની જમીન પર બાંધેલી ઇમારત વીશે વીલાયતમાં પણ એવોજ કાયદો છે; પણ, આપણી હાઇ કોરટે થોડુંક ઉપર ચુકવેલા એક કજયામા એ કાયદો લગાર નરમાશથી વાપરી ઇમારત બાંધનાર ધણીને પોતાનો અમલો ઉંચકી જવાની રજા આપી હતી.

ભાડે આપવાનાં લખતના નમુણા.

ઠક્કર 'ક. બ.' તથા શા. 'બ. મ.' વચે આજની તા૦ ૧૮ ને દને કરાર એવો થયેછે કેઃ—

મુંબઈ મધેના રસતા ઉપરનું નંબર વાળું પોતાનું ચાર મજલાનું આખું ઘર ઠ૦ 'ક. બ' એ શા. 'બ. મ.' ને આજદનથી વરશ પાંચની બોલીએ ભાડે આપીઉંછે, તથા તેનું ભાડું દર માસે ૩૦ લેખે ઠરાવીઉંછે.

મજકુર ઘરને લગતાં ગયાસ, પોલીસ, વગેરેના સરકાર તથા મીઉનીસીપાલીટીના સરેસતાના સંધા છાપા મજકુર ઠ૦ 'ક. બ.' ને માથે છે; તથા વરશ પાંચ સુધીની સંધી જોઇતી મરામત પણ મજકુર ઠ. 'ક. બ.'નેજ માથે છે.

એ ઘરમાં અગર મજકુર શા. 'બ. મ.' થી પોતાનાથી નહીં રેહેવાયતો, તેને ઉપલી મુદત પુરી થાય તાંહાં સુધો કોઇબી હીંદુને એ ઘર ભાડે આપવાની તથા પેટાંમાં બીજાં ભાડુત રાખવાની સત્તાછે; તોપણ, કોઇબી પરજાતને યા વેશીઆને એ ઘર ભાડે આપવાની યા પેટાંમાં ભાડે રાખવાની તેને સત્તા નથી.

અને મજકુર શા૦ 'બ. મ.' ઉપલી તમામ બોલીએ મજકુર ઘર ભાડે રાખવા તથા ઉપર મુજબ તેનું ભાડું દરમાસે ચઢેચ્છું આપવા, તથા ઉપર લખેલી વરશ પાંચની મુદત પછે મજકુર ઘર સદાબરૂં ખાલી કરવા તથા કરાવવા માથે લીએછે.

ઉપલી સંધી સરતો હમુને કબુલ મંજુર છે.

શાખ, પા૦ 'જ. બ.'

ઠ. 'ક. બ.'
શા. 'બ. મ.'

પારસી 'જ૦ ન૦' તથા પારસી 'કા૦ શા૦ મ૦' વચે આજની તારીખ ૧૮ ને દને કરાર એવો થયોછે જેઃ—

મુંબઇ મધે ગીરગામ મધેના રસતા ઉપરનાં નંબર વાળાં ઘરનો પેંહલો માળ, ભાંયતળીઉં, તથા એ ઘરને લગતો તબેલો તથા સામણ ભરવાની ઓરડી પા૦ 'જ૦ ન.' એ પા૦ 'કા૦ શા૦ મ૦' ને દર માસે ૩૦ લેખે ભાડે આપીઆંછે.

મજકુર માળ, ભાંયતળીઆં, તબેલા, તથા સામણ ભરવા

ની ઓરડીની સંધી જોઇતી મરામત તથા પોતાનાં ભાડાંને હસાબે જે થાય તે સરેસતાના સંચા છાપા મજકુર પા૦ 'કા૦ શા૦ મ૦' ને માથે છે.

અગર એ ઘર મજકુર 'જ૦ ન૦' એ ખાલી કરાવવું હોય અથવા મજકુર 'કા૦ શા૦ મ૦' ને ખાલી કરવું હોયતો સરે સતાની માસ એકની નહીં પણ ફક્ત પંદર દીવસની આગમજ થી નોટીસ આપી ખાલી કરાવવું અથવા કરવું.

મજકુર 'કા૦ શા૦ મ૦' ને મજકુર જગા ઉપર પોતે રેહેવા તથા પેટાંમાં બીજાં ભાડુત રાખવાની સત્તાછે.

અને મજકુર 'કા૦ શા૦ મ૦' ઉપલી તમામ બોલીથી મજકુર માળ, ભાંયતળીઉં, તબેલો તથા સામણ ભરવાની ઓરડી ભાડે રાખવા તથા ઉપર મુજબનું ભાડું દર મહીનાની દસમી તારીખ આગમજ આપવા બંધાયેલો છે.

આ લખાતની મંજુરીઅત તરીકે ઉપર કહેલી આજની તારીખે હમોએ સહી કીધીછે.

શાખ, મેહેતા 'દ૦ ડા૦' પા૦ 'જ૦ ન૦',
પા૦ 'કા૦ શા૦ મ૦'

[હંમેશ એકજ બોલીએ જગા ભાડે આપવામાં આવતી નથી; માટે સંધોજ જગાએ આ નમુણા બંધ બેસસે એવું નથી. તોપણ, એમને એક આધાર તરીકે લઇ, આગળ આપેલી સમજણ પરમાણે, એમના ઉપરથી ઘટતા ફેરફાર સાથે બીજાં લખત કરી શકાશે.]

સમાપ્ત.